

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壩簡字第196號

原告 楊漪雲

訴訟代理人 唐永洪律師

被告 李禾凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣7萬8000元，及自民國114年2月18日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年12月14日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬5000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用(除縮減部分外)新臺幣8,650元，由被告負擔新臺幣8,330元，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣50萬5600元為原告預供擔保得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣7萬8000元為原告預供擔保得免為假執行。
- 八、本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣3萬5000元為原告預供擔保得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲

明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)13萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)被告應自民國113年12月11日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,734元；(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院113年11月14日言詞辯論期日，變更其訴之聲明第2項為：被告應給付原告7萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。核原告上開變更，係本於之同一租賃契約基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體方面

一、原告主張：被告前向原告承租系爭房屋，約定租期自112年8月10日起至114年8月9日止，每月租金2萬6000元，每月10日前支付，押租金5萬2000元(下稱系爭租約)。惟被告自113年7月起即未支付租金，至113年10月止，已遲付3個月租金，原告乃依法催告被告繳納租金及其他應負擔費用，被告於113年11月1日收受催告存證信函。詎被告仍未給付租金，原告遂以存證信函向被告表示函到後第31日終止系爭租約，該存證信函於同年11月14日送達被告，系爭租約已終止。而系爭租約終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋。又被告積欠113年7月至11月租金共13萬元，扣除押租金5萬2000元，被告應給付租金7萬8000元。另被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自應給付原告按每月租金額2萬6000元，換算每日867元計算之不當得利，及依系爭租約第15條第3項約定相當於月租額之違約金，合計應按日給付1,734

元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告7萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年12月11日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,734元；(四)願供擔保請准宣告假執行

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第450條第1項分別定有明文。按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：……二、承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款亦有明文。

(二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函及回執為證；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規定，應視同自認，原告前開主張，堪信為真實。次查，被告於113年10月30日已積欠租金達3個月，而原告於同年10月30日以存證信函催告被告於7日內支付，該存證信函於113年11月1日送達被告，有存證信函及回執在卷可

01 參（見本院卷第12、22頁），被告於原告催告後仍未給付租  
02 金，原告復以存證信函向被告表示契約於函到後第31日終  
03 止，而斯時被告扣除押租金2萬元，已欠租金逾2個月，且該  
04 存證信函於同年11月14日送達被告，有存證信函及回執在卷  
05 可參（見本院卷第20、23頁），故系爭租約於上開存證信送  
06 達被告後第31日即113年12月14日終止（原告主張系爭租約於  
07 113年12月11日終止，應有誤會），原告自得本於出租人之地  
08 位請求被告遷讓返還系爭房屋。另被告尚積欠租金，原告得  
09 依系爭租約，請求被告給付迄113年11月止（7、8、9、10、1  
10 1月租金），扣除押租金後所積欠之租金7萬8000元。

11 （三）不當得利及違約金部分：

12 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
13 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質  
14 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條  
15 但書分別定有明文。經查，系爭租約既於113年12月14日發  
16 生終止效力，則被告自該日起繼續占有系爭房屋，即屬無  
17 法律上原因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原  
18 告依不當得利之法律關係，請求被告給付按系爭租約所約  
19 定租金數額計算之不當得利應屬有據。至原告雖主張應按  
20 日給付867元，惟以此計算每月應給付之不當得利為2萬601  
21 0元（30日之月份）或2萬6877元（31日之月份），已超過系爭  
22 租約之月租金額，對被告顯失公平，故仍應按月已租金額  
23 計算，實屬適當。

24 2、另按系爭租約第15條第2項約定：「承租人未依第一項返還  
25 租賃住宅時，出租人按日向承租人請求未返還租賃住宅期  
26 間之相當月租金額外，並得請求相當於月租金額計算之違  
27 約金（未足一個月者，以日租金計算）至返還為止。」次按  
28 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，約  
29 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250  
30 條第1項、第252條分別定有明文。又按除當事人另有訂定  
31 外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額。

再按約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。查被告固未於系爭租約終止後未返還房屋，則原告據此約款，請求被告按月給付違約金，自屬有據。惟本院審酌原告若無法如期收回系爭房屋，其所受損害應為未能另行出租之租金損失，而此部分損失原告已得向被告請求每月相當月租金額獲得填補，復參酌被告違約原告所生之催告返還系爭房屋、協商處理等成本損失，併衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系爭租約15條第2項關於違約金之約定尚嫌過高，應酌減為每月9,000元為適當。

3、從而，原告主張被告113年12月14日起至返還系爭房屋之日止，按月給付2萬6000元之不當得利及9,000元之違約金，要屬有據；逾此數額之請求，容屬無據，礙難准許。

四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項第233條第1項、第203條亦有明文。本件給付租金債務，其給付雖有確定期限，迄至本院言詞辯論終結前均已屆期，已如前述，則原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，應屬有據。本件起訴狀繕本係於114年2月17日送達被告，有送達證書在卷可參(見本院卷第31頁)，是被告應於114年2月18日起負遲延責任。

五、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依

民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，爰另為駁回假執行聲請之諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如主文第5項所示。（經核本件聲明減縮後之訴訟費用額為8,650元。另原告減縮部分之裁判費應由原告負擔。）

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
書記官 黃建霖